

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 696/2025/DS-PT
Ngày 24-9-2025
Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất, tranh chấp thừa kế

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thực

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 19 và 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 326/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng (Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 479/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp E, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mỹ D: bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1996, địa chỉ: Khóm C, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Thị Băng G, Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1943.

Địa chỉ: Ấp E, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Khu G, đường N, phường L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Q: bà Võ Thị Mỹ D1, sinh năm: 1960, địa chỉ: số A, đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 08/9/2025)

3. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1941, chết ngày 07/3/2024.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H1:

3.1. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1978, địa chỉ: Ấp E, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1987, địa chỉ: Khu G, đường N, phường L, tỉnh An Giang.

3.3. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1970, địa chỉ: Khóm V, xã V, tỉnh An Giang.

3.4. Bà Đinh Thị Đức S, sinh năm 1988, địa chỉ: Tổ B, ấp K, xã H, tỉnh An Giang.

3.5. Cháu Nguyễn Thị Mỹ X, sinh ngày 15/11/2014, địa chỉ: Tổ B, ấp K, xã H, tỉnh An Giang.

3.6. Cháu Nguyễn Văn K, sinh ngày 13/9/2019, địa chỉ: Tổ B, ấp K, xã H, tỉnh An Giang.

Người giám hộ của cháu Nguyễn Thị Mỹ X và cháu Nguyễn Văn K: bà Đinh Thị Đức S, sinh năm 1988.

Người đại diện hợp pháp của bà Đinh Thị Đức S: ông Lê Thái S1, sinh năm 1981, địa chỉ: Tổ C, khu phố C, xã K, tỉnh An Giang.

(Hợp đồng ủy quyền ngày 12/3/2025).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Văn phòng C; địa chỉ: Khu phố G, xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Tây Ninh là cơ quan kế thừa của quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã V, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn ông Nguyễn Minh Q.

2. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H1 và là người giám hộ cho cháu Nguyễn Thị Mỹ X và cháu Nguyễn Văn K: bà Đinh Thị Đức S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 26 tháng 12 năm 2013, ngày 04 tháng 11 năm 2024 và các văn bản trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 12, diện tích 38.550m² và thửa 13, diện tích 28.889m², cùng tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An (nay được cấp đổi thành thửa 186, diện tích 5.482m² và thửa 185 diện tích 58.631m² tọa lạc tại xã V, huyện T) có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H. Do ông H1, bà H lớn tuổi nên ngày 21/10/2013 ông H1, bà H ký giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Minh Q thực hiện thủ tục tặng cho bà D toàn bộ quyền sử dụng đất tại các thửa nêu trên. Ngày 25/10/2013, ông Q đã ký hợp đồng tặng các thửa đất trên cho bà D theo quy định của pháp luật.

Bà D đã nhận và sử dụng đất từ năm 2013 cho đến nay, nhưng sau khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì phát hiện thửa đất số 13 bị sai vị trí trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/5/2021 Ủy ban nhân dân huyện T ra quyết định số 2027/QĐ-UBND thu hồi quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H1. Đến ngày 29/11/2023 ông Nguyễn Văn H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 186, diện tích 5.482m² và thửa 185 diện tích 58.631m², hai thửa đất cùng thuộc tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An. Bà xác định phần đất hiện nay do bà D đang trực tiếp sản xuất là đúng với vị trí được nhận tặng cho từ cha mẹ bà.

Bà Nguyễn Thị Mỹ D khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 25/10/2013 được Văn phòng C1 chứng thực số 48 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông H1, bà H với bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với diện tích đất tại thửa số 12, diện tích 38.550m² và thửa số 13, diện tích 28.889m² cùng tờ bản đồ số 16a tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An do ông H1, bà H cùng đứng tên (*Nay được cấp đổi thành thửa 186 diện tích 5.482m² và thửa 185 diện tích 58.631m², hai thửa thuộc tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An*).

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông Q, bà S thì bà D không đồng ý vì phần đất này bà D đã được tặng cho từ năm 2013 và bà D trực tiếp sản xuất ổn định cho đến nay.

Trong đơn khởi kiện ngày 04 tháng 11 năm 2024 và các văn bản trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Minh Q trình bày:

Vào ngày 25/10/2013, ông H1, bà H có ủy quyền cho ông để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với phần đất diện tích 38.550m², tại thửa số 12 và diện tích 28.898m², tại thửa số 13, tờ bản đồ số 16a, đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An. Do đất bị sai thửa nên Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây và đến năm 2023 cha ông là Nguyễn Văn H1 được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Đến ngày 18/12/2023 thì cha mẹ ông có đến Ủy ban nhân dân xã V ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông đối với phần đất tại thửa số 12, diện tích 38.550m² và thửa số 13, diện tích 28.889m² cùng tờ bản đồ số 16a tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An (*Nay được cấp đổi thành thửa 186, diện tích 5.482m² và thửa 185 diện tích 58.631m², hai thửa thuộc tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An*) nhưng sau đó bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên không làm thủ tục sang tên được.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ D thì ông Nguyễn Minh Q không đồng ý. Ông Nguyễn Minh Q yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2023 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H với ông Q được Ủy ban nhân dân xã V đối với thửa đất số 186, diện tích 5.482m² và thửa đất số 185, diện tích 58.631m², hai thửa thuộc tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đức S thì ông không đồng ý vì phần đất này là tài sản chung của ông H1, bà H.

Trong đơn khởi kiện ngày 04 tháng 11 năm 2024, bị đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp của bà H là ông Nguyễn Minh Q trình bày:

Ông Nguyễn Minh Q là con ruột của bà Nguyễn Thị H, ông có nhận ủy quyền của bà H và mọi quyết định của ông đều là quyết định của bà H. Nguồn gốc thửa đất số 12, diện tích 38.550m² và thửa đất số 13, diện tích 28.889m² cùng tờ bản đồ số 16a tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An do ông H1, bà H cùng đứng tên *(Nay được cấp đổi thành thửa 186, diện tích 5.482m² và thửa 185, diện tích 58.631m², hai thửa thuộc tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An)* là vợ chồng ông H1, bà H nhận chuyển nhượng từ ông H3 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Vào ngày 25/10/2013, ông H1, bà H có ủy quyền cho ông Q ký hợp đồng tặng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ D phần đất có diện tích 38.550m², tại thửa số 12 và diện tích 28.898m², tại thửa số 13, tờ bản đồ số 16a đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An. Do đất bị sai thửa nên Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây và đến năm 2023 ông Nguyễn Văn H1 được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Bà Nguyễn Thị H cho thuê đất và lấy tiền cho thuê hàng năm (Bà D đứng ra cho thuê dùm và chuyển tiền cho bà H hàng năm). Khi ông H1 được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2023 thì bà D có đến gặp ông H1, bà H yêu cầu ký lại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không được đồng ý vì phần đất này vợ chồng ông H1, bà H không cho bà D nữa mà cho con trai ruột là Nguyễn Minh Q. Đến ngày 18/12/2023 thì ông H1, bà H có đến Ủy ban nhân dân xã V ký hợp đồng tặng quyền sử dụng đất cho Nguyễn Minh Q đối với toàn bộ phần đất nhưng sau do Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên chưa làm thủ tục sang tên được.

Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 25/10/2013 được Văn phòng C1 chứng thực số 48 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông H1, bà H với bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 12, diện tích 38.550m² và thửa số 13, diện tích 28.889m² cùng tờ bản đồ số 16a tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An do ông H1, bà H cùng đứng tên *(Nay được cấp đổi thành thửa số 186, diện tích 5.482m² và thửa số 185, diện tích 58.631m², hai thửa thuộc tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên)*. Bà H yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2023 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Minh Q được Ủy ban nhân dân xã V đối với toàn bộ phần đất nêu trên cho ông Q.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà S thì bà H không đồng ý vì phần đất này là tài sản chung của bà H với ông H1.

Trong đơn yêu cầu giải quyết độc lập ngày 03 tháng 4 năm 2025 và các lời trình bày của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H1 là bà Đinh Thị Đức S và bà S là người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Thị Mỹ X và cháu Nguyễn Văn K do ông Lê Thái S1 đại diện trình bày:

Bà Đinh Thị Đức S là vợ của ông H1 còn cháu Nguyễn Thị Mỹ X, Nguyễn Văn K là con của ông H1. Bà S được biết trước đây ông H1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác diện tích khoảng 68 công tại xã V, huyện T, tỉnh Long An. Năm 2023 ông H1 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có giao cho con ruột là Nguyễn Minh Q làm thủ tục. Ông H1 và bà S có đưa cho Nguyễn Minh Q số tiền 70.000.000 đồng để lo chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng tháng 11-12 năm 2023 ông H1 có nhờ ông Q đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông H1, bà H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà D sau đó tặng cho ông Q thì bà S hoàn toàn không biết nên bà không đồng ý việc tặng cho này vì khi đó bà S và ông H1 là vợ chồng có đăng ký kết hôn theo quy định.

Nay bà Đinh Thị Đức S yêu cầu chia đôi quyền sử dụng đất tại thửa đất số 12, diện tích 38.550m² và thửa số 13, diện tích 28.889m² cùng tờ bản đồ số 16a tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An do ông H1, bà H cùng đứng tên (*Nay được cấp đổi thành thửa số 186, diện tích 5.482m² và thửa số 185, diện tích 58.631m², hai thửa thuộc tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên*).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H1 là ông Nguyễn Văn P có văn bản trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 12, diện tích 38.550m² và thửa số 13, diện tích 28.889m² cùng tờ bản đồ số 16a tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An do ông H1, bà H cùng đứng tên (*Nay được cấp đổi thành thửa số 168, diện tích 5.482m² và thửa số 185, diện tích 58.631m², hai thửa thuộc tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên*). Được biết ông H1, bà H đã tặng cho lại bà D toàn bộ phần đất trên và bà D đã canh tác, sử dụng từ năm 2013 đến nay. Ông thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông xin được giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C có văn bản trình bày:

Văn phòng C tiền thân là Văn phòng C2 được thành lập theo quyết định của UBND tỉnh L. Hiện nay các tài liệu Tòa án yêu cầu cung cấp không được lưu trữ tại Văn phòng công chứng theo công văn số: 03/TA-CV ngày 03/01/2025. Đồng thời, Văn phòng công chứng có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã V có văn bản trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 48 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 chứng thực ngày 25/10/2013 giữa ông H1, bà H với bà D từ đó đến nay đương sự chưa đến UBND xã thực hiện việc chuyển quyền. Ngày 10/12/2023 ông Q có đến UBND xã thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông H1, bà H cho ông Q. Trong quá trình kiểm tra thì ông H1, bà H đứng tên

quần sử dụng nên UBND xã chứng thực hợp đồng tặng cho theo quy định của pháp luật. Nay UBND xã xin giải quyết vắng mặt.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng (Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Tây Ninh) đã Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 184, 235 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; các Điều 116, 117, 120, 288, 423, 424, 427; 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 167, 169, 188 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Minh Q về việc tranh chấp “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2013 được Văn phòng C1 chứng thực số 48 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với phần đất tại thửa đất số 12, diện tích 38.550m² và thửa số 13, diện tích 28.889m² cùng tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An; *(Nay được điều chỉnh cấp đổi thành thửa số 186, diện tích 5.482m² và thửa 185, diện tích 58.631m², cùng tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An).*

Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Minh Q và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ theo pháp luật của ông Nguyễn Văn H1 gồm: (Ông Nguyễn Văn P, bà Đinh Thị Đức S, cháu Nguyễn Thị Mỹ X, cháu Nguyễn Văn K) phải có nghĩa vụ lập các thủ tục liên quan để bà Nguyễn Thị Mỹ D được kê khai, đăng ký, điều chỉnh biên động và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được Tòa án công nhận theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất như trên.

Trường hợp bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Minh Q và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ theo pháp luật của ông Nguyễn Văn H1 gồm: (Ông Nguyễn Văn P, bà Đinh Thị Đức S, cháu Nguyễn Thị Mỹ X, cháu Nguyễn Văn K) không thực hiện lập các thủ tục liên quan đến điều chỉnh biên động đất thì bà Nguyễn Thị Mỹ D được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục kê khai, đăng ký và điều chỉnh biên động đối với phần đất trên theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 25/10/2013 được Văn phòng C1 chứng thực số 48 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với phần đất tại thửa đất số 12, diện tích 38.550m² và thửa số 13, diện tích 28.889m² cùng tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An; *(Nay được điều chỉnh cấp đổi thành thửa số 186, diện tích 5.482m² và thửa 185, diện tích 58.631m², cùng tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An).*

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Q, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2023 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Minh Q được Ủy ban nhân dân xã V đối với thửa số 186 diện tích 5.482m² và thửa 185, diện tích 58.631m², hai thửa thuộc tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Đinh Thị Đức S về việc yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với phân nửa tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 186, diện tích 5.482m² và thửa 185, diện tích 58.631m², cùng tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Minh Q, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Duyên số tiền 31.307.000 đồng.

6. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Minh Q phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002292 ngày 04/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị H.

Bà Đinh Thị Đức S phải chịu 104.050.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí đã nộp là 52.000.000 đồng theo biên lai số 0001676 ngày 10/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, Long An. Bà S còn phải nộp tiếp số tiền 52.050.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên S2 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001955 ngày 03/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/5/2025 bị đơn ông Nguyễn Minh Q và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H1 đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Thị Mỹ X và cháu Nguyễn Văn K là bà Đinh Thị Đức S cùng có đơn kháng cáo, ông Nguyễn Minh Q kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, bà Đinh Thị Đức S kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Đinh Thị Đức S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D do bà Nguyễn Thị Thùy L đại diện không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh Q, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị Đức S chỉ đề nghị xem xét lại án phí cho bà S thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định.

Bà Nguyễn Thị Thùy L đại diện cho nguyên đơn cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Võ Thị Băng G trình bày cho rằng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H1 bà H do ông Q đại diện với bà D được chứng nhận của Văn phòng C1, quyền sử dụng đất được bà D sử dụng từ năm

2013 cho đến nay, bà D canh tác và thực hiện nghĩa vụ nuôi dưỡng bà H. Việc bà D không thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất là do có sự nhầm lẫn trong việc cấp quyền sử dụng đất, có yếu tố khách quan. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Án lệ số 52/2021/AL công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H1 bà H với bà D, không công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H1 bà H với ông Q, bác kháng cáo của ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Minh Q do bà Võ Thị Mỹ D1 đại diện không rút đơn kháng cáo. Trong phiên toà ngày 12/9/2025, bà D1 cùng với ông Q đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn. Ông Q và bà H trình bày cho rằng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H1 bà H do ông Q đại diện với bà D không đúng đối tượng quyền sử dụng đất, không có hiệu lực, không đủ điều kiện để công nhận, Toà án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng tặng cho này là không có căn cứ. Trong phiên toà ngày 19/9/2025, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Võ Thị Mỹ D1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm do tại cấp phúc thẩm xuất hiện các tình tiết mới mà Toà án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ, mặt khác ông H1 bà H đã tặng cho quyền sử dụng một phần đất khác cho bà D, còn phần diện tích đất này thực hiện việc tặng cho ông Q.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày cho rằng, bà cùng ông H1 có tặng cho bà H phần diện tích đất mà các bên đang tranh chấp hợp đồng tặng cho nhưng do hiện nay bà sống cùng với ông Q nên bà thay đổi ý kiến, không tặng cho đất cho bà D mà tặng cho ông Q, nên thống nhất với trình bày của ông Q, bà đã tặng cho bà D phần nhà đất khác nên mới không tặng cho phần đất này, đề nghị vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H, ông H1 với bà D, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H ông H1 cho ông Q.

Người đại diện hợp pháp của bà Đinh Thị Đức S là ông Lê Thái S1 trình bày cho rằng, do bà S không hiểu biết đã yêu cầu chia thừa kế, hiện nay bà S không tiếp tục yêu cầu chia thừa kế chỉ yêu cầu Toà án xem xét lại phần án phí Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của ông Nguyễn Minh Q và bà Đinh Thị Đức S trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét kháng cáo của ông Nguyễn Minh Q và bà Đinh Thị Đức S thấy rằng:

Về thủ tục tố tụng sơ thẩm: Toà án cấp sơ thẩm đã thụ lý đơn khởi kiện của bà S và xác định bà S là người có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, trong bản án sơ thẩm chỉ ghi nhận bà S với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn H1, mà không xác định bà S là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập dẫn đến việc tuyên chưa chính xác tư cách của bà S trong quyết định của bản án là chưa bảo đảm đầy đủ thủ tục tố tụng.

Về nội dung giải quyết vụ án:

- Bà Đinh Thị Đức S có đơn kháng cáo yêu cầu sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà S về việc chia thừa kế của ông H1. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Đinh Thị Đức S về việc yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với phân nửa tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 186, diện tích 5.482m² và thửa 185, diện tích 58.631m², cùng tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/9/2025, đại diện bà S thay đổi kháng cáo, không kháng cáo yêu cầu chia di sản thừa kế của ông H1, chỉ đề nghị xem xét lại án phí mà bà S phải chịu. Xét thấy, bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Đinh Thị Đức S về việc yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với phân nửa tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 186, diện tích 5.482m² và thửa 185, diện tích 58.631m², cùng tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An nhưng lại buộc bà Đinh Thị Đức S phải chịu 104.050.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là chưa đúng quy định tại khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Vì vậy, bà S kháng cáo yêu cầu xem xét lại phần án phí mà bà S phải chịu là có căn cứ chấp nhận.

- Xét kháng cáo của ông Trần Minh Q1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phân tố của ông Q1 về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà H với ông Q1. Xét thấy:

Ngày 01/11/2001 ông Nguyễn Văn H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 12 diện tích 38.550m² và thửa số 13, diện tích 28.889m² cùng tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T.

Ngày 25/10/2013 ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Mỹ D thửa đất số 12, diện tích 38.550m và thửa số 13, diện tích 28.889m² cùng tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An đã được công chứng tại Văn phòng C1.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng tặng cho thì các bên không thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, dẫn đến giao dịch chưa phát sinh hiệu lực đầy đủ theo quy định tại khoản 7 Điều 95 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, trong đó quy định rõ quyền sử dụng đất chỉ được pháp luật công nhận khi được đăng ký vào sổ địa chính.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông H1 giữ và ngày 01/11/2001 ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 12, thửa 13 là sai số thửa và đến ngày 19/11/2023 ông H1 được điều chỉnh cấp đổi thành thửa số 186, diện tích 5.482m² và thửa 185, diện tích 58.631m², cùng tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An.

Sau khi được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 18/12/2023 ông H1, bà H lập hợp đồng tặng cho ông Q1 quyền sử dụng đất thửa 185 và 186. Ông Q1 đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng do bà D có yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn sang tên quyền sử dụng đất cho nên đến nay ông Q1 chưa được sang tên quyền sử dụng đất.

Như vậy, ý chí của ông H1 và bà H ban đầu là tặng cho bà D quyền sử dụng đất, nhưng sau đó ông H1, bà H thay đổi ý chí là muốn tặng cho ông Q1 nên ký hợp đồng tặng cho ông Q1 đất. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà

H và bà D là thửa 12 và thửa 13 mà đến ngày 19/11/2023 thì ông H1 được cấp đổi thành thửa 185 và thửa 186, như vậy đối tượng của hợp đồng tặng cho giữa ông H1, bà H và bà D không còn. Hiện nay ông H1 đã chết, bà H thì đồng ý tặng cho quyền sử dụng đất thửa 185, 186 cho ông Q1. Bà H từ trước đến nay sống cùng với ông Q1.

Bà D trình bày bà D là người sử dụng đất từ trước khi được tặng cho đất nhưng bà không trực tiếp sử dụng đất mà thuê ông H2 làm vườn cho bà và hàng tháng bà D có đưa tiền cho bà H nhưng do bà D là con nên bà cho mẹ tiền. Trong khi đó, bà H và ông Q1 cho rằng bà H cho ông H2 thuê đất thông qua bà D, mỗi năm thuê 100.000.000đ, ông H2 trả tiền thuê cho bà D và hàng tháng bà D đưa cho bà H 5.000.000đ đến 10.000.000đ. Ông H2 trình bày ông là người làm thuê cho bà D, không có thuê đất của bà D. Ủy ban nhân dân xã V xác minh hiện tại phần đất tranh chấp do bà H cho thuê và lấy tiền thuê đất. Như vậy, chưa đủ cơ sở vững chắc bà D trực tiếp sử dụng, khai thác quyền sử dụng đất được cho, bà D cho thuê đất và chuyển tiền thuê lại cho bà H cho thấy bà D chỉ làm trung gian quản lý đất thay cho bà H.

Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/10/2013 giữa ông H1, bà H và bà D chưa hoàn tất, không phát sinh hiệu lực của hợp đồng, không có sự chuyển giao quyền sử dụng đất trên thực tế, do đó không đủ điều kiện để được công nhận.

Năm 2023, ông Nguyễn Văn H1 được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thu hồi do sai vị trí thửa thì ông H1 và bà H ký hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho người con trai là ông Nguyễn Minh Q và bà H đã có yêu cầu phản tố đề nghị vô hiệu hợp đồng tặng cho ngày 25/10/2013, khẳng định bà H không còn mong muốn tiếp tục thực hiện giao dịch nói trên. Do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Minh Q là có căn cứ để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị Đức S và ông Nguyễn Minh Q, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh Q và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Thị Mỹ X và cháu Nguyễn Văn K là bà Đinh Thị Đức S được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn H1 là bị đơn chết, Tòa án cấp sơ thẩm xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 là người thừa kế của ông H1 theo Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ, tuy nhiên bà Nguyễn Thị Mỹ D là con của ông H1 cũng là người thừa kế hàng thứ nhất của ông H1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định bà D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 là có thiếu sót. Bà Đinh Thị Đức S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 và bà S là người có yêu cầu độc lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xác định tư cách của bà S là

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng là chưa xác định đầy đủ tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Ngoài ra bà H và ông Q là hai bên trong hợp đồng tặng cho, có quyền lợi đối lập nhưng Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận tư cách đại diện của ông Q cho bà H cũng không đúng quy định tại Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà D do bà Thùy L đại diện, bà Đức S do ông S1 đại diện, bà H và ông Q đã tham gia phiên toà nên không cần phải huỷ bản án sơ thẩm để thực hiện các thủ tục tố tụng lại từ giai đoạn sơ thẩm.

[3] Về xác định nội dung tranh chấp: bà Nguyễn Thị Mỹ D khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 25/10/2013 được Văn phòng C1 chứng thực số 48 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông H1, bà H với bà Nguyễn Thị Mỹ D. Ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị H yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2023 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H với ông Q được Ủy ban nhân dân xã V đối với thửa đất số 186, diện tích 5.482m² và thửa số 185, diện tích 58.631m², hai thửa đất cùng thuộc tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An; bà Nguyễn Thị H yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 25/10/2013 được Văn phòng C1 chứng thực số 48 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông H1, bà H do ông Q đại diện với bà Nguyễn Thị Mỹ D. Bà Đinh Thị Đức S có yêu cầu độc lập, yêu cầu chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất tại thửa 186, diện tích 5.482m² và thửa 185, diện tích 58.631m², thuộc tờ bản đồ số 16a tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An đối với phần di sản của ông Nguyễn Văn H1 để lại cho bà S và các con của bà S với ông H1 theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ D, bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Minh Q, bà Đinh Thị Đức S nên ông Nguyễn Minh Q và bà Đinh Thị Đức S kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị Đức S thấy rằng: trong đơn khởi kiện ngày 03/4/2025, bà Đức S yêu cầu chia $\frac{1}{2}$ tài sản là quyền sử dụng đất của thửa đất số 12 và 13, trong biên bản lấy lời khai ngày 12/3/2025, bà Đức S yêu cầu chia thừa kế theo quy định của pháp luật đối với 68 công đất do ông H1 đứng tên, trong biên bản kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và biên bản hoà giải ngày 10/4/2025 thì bà Đức S yêu cầu chia đôi quyền sử dụng đất. Khi xét xử, trong bản án sơ thẩm bác yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật của bà S. Như vậy Toà án cấp sơ thẩm chưa xác định rõ bà Đức S yêu cầu chia thừa kế hay yêu cầu chia tài sản chung, nhưng lại buộc bà Đức S chịu án phí có giá ngạch là chưa đúng quy định tại khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tại phiên toà phúc thẩm, phía người đại diện hợp pháp của bà Đức S thay đổi yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu việc chia tài sản, chỉ yêu cầu xem xét về án phí nên chấp nhận việc kháng cáo của bà S về án phí, chỉ buộc bà S chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu bị bác.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh Q yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H1 bà H với ông Q hoặc huỷ bản án sơ thẩm thấy rằng:

[5.1] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa bên tặng cho là ông H1 bà H do ông Q đại diện với bên nhận tặng cho là bà D vào ngày 25/10/2013 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông H1 bà H với bên

nhận tặng cho là ông Q vào ngày 18/12/2023 mặc dù có các sổ thửa không trùng nhau do có sự chỉnh sửa sổ thửa đất nhưng bản chất thật của hai hợp đồng là ông H1 bà H tặng cho bà D và ông Q cùng đối tượng của hợp đồng tặng cho, trong hai hợp đồng tặng cho này chỉ có thể có một hợp đồng có hiệu lực pháp luật, hợp đồng còn lại phải được xác định là vô hiệu.

[5.2] Về hình thức: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị H do ông Nguyễn Minh Q đại diện với bà Nguyễn Thị Mỹ D ngày 25/10/2013 được chứng nhận của Văn phòng C1 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H1 bà H với ông Q ngày 18/12/2023 được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã V, huyện T. Các hợp đồng này tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 122, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5.3] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị H do ông Nguyễn Minh Q đại diện với bà Nguyễn Thị Mỹ D ngày 25/10/2013 có đối tượng là các thửa đất số 12 và 13 tờ bản đồ số 16a với diện tích là 67.448m². Mặc dù 2 thửa đất số 12, 13 tờ bản đồ số 16a ông Nguyễn Văn H1 được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 333819, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 1790 QSDĐ ngày 01/11/2001. Tuy nhiên thực tế qua Báo cáo số 12/BC-TTr ngày 31/01/2020 của Đoàn thẩm tra Ủy ban nhân dân huyện T xác định thửa đất số 13 tờ bản đồ số 16a, diện tích 42.177m² và thửa 106 tách ra từ thửa số 13 do đào kênh, diện tích 5.632m² theo mảnh trích đo địa chính ngày 25/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai là của ông Nguyễn Thành V quản lý sử dụng ổn định không có tranh chấp, nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ người khác nhưng lại cấp nhầm cho ông H1. Còn thửa đất số 15 tờ bản đồ số 16a, diện tích 26.276m² và thửa đất số 107 tách ra từ thửa số 15 do đào kênh, tờ bản đồ số 16a, diện tích 2.163m² theo mảnh trích đo địa chính ngày 25/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai là của ông Nguyễn Văn H1 đang quản lý, sử dụng ổn định không có tranh chấp, nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H3 nhưng lại cấp giấy nhầm cho ông V. Ngày 15/4/2020, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Thông báo số 999/TB-UBND ngày 15/4/2020 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Thành V và ông Nguyễn Văn H1. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 07/5/2021 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành T 333819, sổ vào sổ 1790, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 01/11/2001 cho ông Nguyễn Văn H1 do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 thửa đất số 13 là không đúng quy định của pháp luật. Như vậy trong 2 thửa đất mà ông H1 bà H tặng cho bà D thì có một thửa đất số 13 là có sự nhầm lẫn đối tượng sử dụng, còn thửa đất còn lại số 12 không có sự nhầm lẫn, tuy nhiên do hai thửa đất số 12 và 13 ông H1 được cấp trong cùng một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thu hồi toàn bộ nên việc bà D không lập được thủ tục cấp quyền sử dụng đất là do điều kiện khách quan và không đương nhiên vô hiệu toàn bộ.

[5.4] Ngày 29/11/2023 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 3882/QĐ-UBND công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hai thửa đất số 185 và 186 cùng tờ bản đồ số 16a cho ông Nguyễn Văn H1, trên cơ sở đó, ông H1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 155393 ngày 29/11/2023 thửa đất số 185 được hợp từ thửa đất số 12 và 15; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 155394 ngày 29/11/2023 thửa đất số 186 được hợp từ thửa 183 (do tách từ thửa đất số 12) và thửa 107 (do tách từ thửa đất số 15). Sau đó ngày 18/12/2023 ông H1 bà H đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Q nhưng không đề cập đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 bà H cho bà D trong đó có thửa đất số 12 được chuyển đổi nhập 2 thửa 12 và 15 thành thửa 185 và 186 cùng tờ bản đồ số 16a. Vì vậy cần xem xét nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H1 bà H cho bà D.

[5.5] Ông H1 và bà H cho rằng, ông H1 bà H có lập hợp đồng tặng cho chính hai thửa đất số 185 và 186 cùng tờ bản đồ số 16a cho bà D, chỉ có việc ghi không chính xác về số thửa do có sự cấp nhầm và do có sự chuyển đổi số thửa. Trong đơn khởi kiện ngày 04/11/2024 bà H yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H ông H1 với bà D với lý do bà D không có hiệu với mẹ, tại phiên toà phúc thẩm bà H cho rằng do hiện nay bà H chung sống cùng ông Q nên không tiếp tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà D và thực tế bà D cũng đã được tặng cho phần diện tích đất khác. Như vậy ý chí chủ quan của ông H1 bà H là tặng cho 2 thửa đất 185 và 186 cùng tờ bản đồ số 16a cho bà D, bà D đã nhận đất canh tác, bà H cùng người đại diện hợp pháp của ông Q là bà D1 trình bày cho rằng, người trực tiếp sử dụng đất là bà H, bà H cho thuê nhưng bà H cho rằng, ông H2 thuê đất có trả tiền thuê hàng năm cho bà D, bà D cho lại tiền bà H chi tiêu, điều này cho thấy rằng, người trực tiếp cho thuê và thu tiền cho thuê là bà D, bà D cũng đã cải tạo và đầu tư trên đất, lời khai của bà D phù hợp lời khai của ông H2 là người trực tiếp sử dụng canh tác trên đất, đồng thời ông Nguyễn Văn P là anh ruột của bà D và ông Q cũng trình bày cho rằng, ông H1 bà H đã tặng cho 2 thửa đất cho bà D và bà D đã sử dụng đất từ năm 2013 cho đến nay. Phía bà D1 đại diện cho ông Q yêu cầu Toà án huỷ bản án sơ thẩm để thu thập chứng cứ do phát sinh tình tiết mới, tuy nhiên vấn đề này được Toà án cấp sơ thẩm xem xét trong quá trình Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, lời khai của ông H2 không có sự thay đổi nên không cần huỷ bản án sơ thẩm về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Như vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất số 185 và 186 giữa ông H1 bà H và bà D đã được thực hiện trên thực tế, cần công nhận hiệu lực của hợp đồng này.

[5.6] Từ những nhận định trên, Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Q là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Q, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm đối với phần này.

[6] Tại phiên toà, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị Đức S là có cơ sở chấp nhận, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh Q.

[7] Về án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Minh Q kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bà S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Miễn án phí cho bà H do thuộc đối tượng người cao tuổi.

[8] Các khoản khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng (Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Tây Ninh)

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 120, 288, 423, 424, 427; 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 167, 169, 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Minh Q về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đối với 2 thửa số 185 và 186 ngày 25/10/2013 diện tích 5.482m² và 58.631m², cùng tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Mỹ D.

Buộc bà Nguyễn Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng khác của ông Nguyễn Văn H1 gồm ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Văn P, bà Đinh Thị Đức S, cháu Nguyễn Thị Mỹ X, cháu Nguyễn Văn K, có nghĩa vụ lập các thủ tục liên quan để bà Nguyễn Thị Mỹ D được kê khai, đăng ký, điều chỉnh biên động và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được Tòa án công nhận theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ D.

Ông Nguyễn Minh Q có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 155393 và DM 155394 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn H1 ngày 29/11/2023 thửa đất số 185 và 186, cùng tờ bản đồ số 16a, đất tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện T, tỉnh Long An cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục về đất đai theo quyết định của bản án.

Trong trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ D theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 25/10/2013 được Văn phòng C1 chứng thực số 48 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với phần đất tại thửa đất số 12, diện tích 38.550m² và thửa số 13, diện tích 28.889m² cùng tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An (nay được điều chỉnh cấp đổi thành thửa số 186, diện tích 5.482m² và thửa 185, diện tích 58.631m², cùng tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Q, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2023 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Minh Q được Ủy ban nhân dân xã V đối với thửa số 186 diện tích 5.482m² và thửa 185, diện tích 58.631m², hai thửa thuộc tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An.

4. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2023 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Minh Q được Ủy ban nhân dân xã V đối với thửa số 186 diện tích 5.482m² và thửa 185, diện tích 58.631m², hai thửa thuộc tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Đinh Thị Đức S về việc yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với phân nửa tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 186, diện tích 5.482m² và thửa 185, diện tích 58.631m², cùng tờ bản đồ số 16a, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh Long An.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Minh Q, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Duyên số tiền 31.307.000 đồng.

7. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Minh Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002292 ngày 04/11/2024 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001728 ngày 23/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Tây Ninh).

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị H.

Bà Đinh Thị Đức S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện độc lập không được chấp nhận và không phải chịu án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 52.000.000 đồng theo biên lai số 0001676 ngày 10/4/2025 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001731 ngày 26/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Tây Ninh), bà Đức S được hoàn trả lại số tiền 52.000.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên S2 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001955 ngày 03/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Tây Ninh).

8. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động, thu hồi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND KV 9 - TN
- Phòng THADS KV 9 - TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

**Phan Ngọc Hoàng Đình Thục – Huỳnh Thị
Hồng Vân**

Lê Thị Kim Nga

